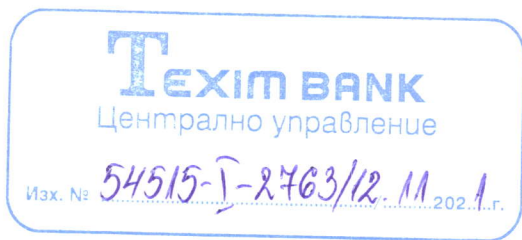


ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/И. Дончев/

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ
ISIN код на емисията: BG2100003214
Борсов код на емисията: FFIA
Емитент: „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ
Период: 01.07.2021г.- 30.09.2021г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на 29.03.2021 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2021г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

1.1 Анализ на активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Към 30.09.2021г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 679 хил. лв., отбелязвайки ръст от 76,13% спрямо края на 2020г.

Активи	Q3 2021	Q4 2020	Q3 2021/	% от активите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2020	
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	22323	22283	0.18%	52.30%
Нетекущи активи	22 323	22 283	0.18%	52.30%
Текущи активи				
Материални запаси	1532	1532	0.00%	3.59%
Търговски и други вземания	17839	267	6581.27%	41.80%
Пари и парични еквиваленти	315	150	110.00%	0.74%
Разходи за бъдещи периоди	670			1.57%
Текущи активи	20 356	1 949	944.43%	47.70%
Общо активи	42 679	24 232	76.13%	100.00%

Нетекущите и текущите активи на емитента нарастват към края на разглеждания тримесечен период спрямо четвъртото тримесечие на 2020 г., като при текущите активи се дължи основно на „търговски и други вземания“ на емитента.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q4 2020	Q3 2021/	% от СК и Пасивите към 30.09.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2020	
Собствен капитал				
Основен капитал	1810	1810	0.00%	4.24%
Резерви	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	885	158	460.13%	2.07%
Общо капитал	2 697	1 970	36.90%	6.32%
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	37871	18785	101.60%	88.73%
Нетекущи пасиви	37 871	18 785	101.60%	88.73%
Текущи				
Краткосрочни заеми	1216	1211	0.41%	2.85%
Търговски и други задължения	895	1346	-33.51%	2.10%
Приходи за бъдещи периоди		920	-100.00%	0.00%
Текущи пасиви	2 111	3 477	-39.29%	4.95%
Общо пасиви	39 982	22 262	79.60%	93.68%
Общо собствен капитал и пасиви	42 679	24 232	76.13%	100.00%

Към 30.09.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 76,13% спрямо 31.12.2020г.

Собствения капитал е в размер на 2 697 хил. лв., при който се отчита ръст от 36,90% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се ръст при нетекущите пасиви от 19 068 хил. лв., докато текущите пасиви отчитат спад от 1 366 хил. лв. спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020 г., основно поради спад на „приходи за бъдещи периоди“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q4 2020	Q3 2021/
	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2020
Приходи от договори с клиенти	1497	1550	-3.42%
Промяна в справедливата с-ст на инвест. имоти, нето	0	49	-100.00%
Нетни приходи от продажби	1497	1599	-6.38%
Разходи за материали	-18	-21	-14.29%
Разходи за външни услуги	-115	-199	-42.21%
Разходи за персонала	-58	-56	3.57%
Други разходи	-186	-57	226.32%
Общо разходи за дейността	-377	-333	13.21%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	1120	1266	-11.53%
Финансови разходи	-393	-439	-10.48%
Извънредни разходи		-762	-100.00%
Резултат от финансовата дейност	-393	-1201	-67.28%
Печалба/загуба преди данъци	727	65	1018.46%
Печалба/загуба за годината	727	65	1018.46%

През третото тримесечие на 2021г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 497 хил.лв., спрямо реализираните 1 599 хил.лв. към края на 2020г.

Отчетена е по-ниска печалба от оперативна дейност благодарение на отчетените с 13,21% по-високи разходи за дейността и отчетените по-ниски нетни приходи от продажби, с 6,38% .

„Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ отчита спад на отрицателния резултат от финансова дейност, като в крайна сметка дружеството реализира положителен финансов резултат за периода в размер на 727 хил. лв., отбелязвайки ръст 662 хил. лв. спрямо края на 2020 г.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	9.6428	0.5605
Бърза ликвидност	8.9171	0.1199
Незабавна ликвидност	0.1492	0.0431

Към 30.09.2021г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължияност на Дружеството и възможностите да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.8873	0.7752
Общ дълг/Активи	0.9368	0.9187
Общ дълг/Собствен капитал	14.8246	11.3005
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	15.8246	12.3005

Към 30.09.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.12.2020 г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ е сключило застрахователен договор „Облигационни емисии“ при „Застрахователно Акционерно Дружество Армеец“ АД, в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа и с Решение на СД на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ от 30.03.2021 г. за допълване на целите на емитирания облигационен заем, набраните средства ще бъдат използвани за:

Инвестиционни дейности, съобразени с текущата стратегия и бизнес план на емитента в съответствие с притежавания от Дружеството лиценз. Инвестициите на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ ще бъдат насочени за придобиване на недвижими имоти и реализиране на

потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на акции и или дялове на специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. С част от набраните средства, но не повече от 6%, да бъдат използвани за погасяване на задължения на Емитента, включително и покриване на разходите по издаване и допускане до търговия на емисията облигации и разходите във връзка с обезпечението на емисията.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4,50%, но общо не по-малко от 3,25% годишно.

Облигационния заем е за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).

Към края на разглежданото тримесечие „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е платило дължимото лихвено плащане с падеж 29.09.2021 г.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели на индивидуална основа:

-- Коефициент за максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 97%. Към 30.09.2021г. стойността на показателя е 0,9368;

-- Коефициент за покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 30.09.2021г. стойността на показателя е 2,85;

-- Коефициент за текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи се раздели на краткотрайните пасиви. – минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0,5. Към 30.09.2021г. стойността на показателя е 9,6428;

При положение, че Дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, то финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на „блигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор:

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:

/И. Дончев/